

ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

м. Луцьк

_____ 2021 року

ШАЦЬКА СЕЛИЩНА РАДА, в особі селищного голови Карпука Сергія Вікторовича, що діє на підставі ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» (далі за текстом – «**Орендодавець**») з однієї сторони, та _____, яке діє на підставі статуту, в особі _____ (далі за текстом – «**Орендар**») з іншої сторони, а разом іменовані – «**Сторони**», уклали цей Договір про нижченаведене:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець, на підставі протоколу проведення земельних торгів від _____ 2021 року надає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку сільськогосподарського призначення комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва з кадастровим номером _____, яка розташована за межами населених пунктів на території Шацької селищної ради (колишньої _____ сільської ради) Ковельського району Волинської області.

2. ОБ'ЄКТ ОРЕНДИ

- 2.1. В оренду передається земельна ділянка із земель сільськогосподарського призначення комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва загальною площею _____ гектарів, у тому числі: _____ га – пасовища.
- 2.2. Грунтовий покрив земельної ділянки представлений ґрунтами: дерново-підзолисті глеюваті глинисто-піщані ґрунти на супіщаних відкладах (шифр агрогрупи 86), розмиті легкосуглинкові ґрунти і відходи рихлих лесовидних порід (шифр агрогрупи 215г).
- 2.3. Кадастровий номер земельної ділянки: _____.
- 2.4. Категорія земель: землі сільськогосподарського призначення.
- 2.5. Код використання згідно з класифікацією видів цільового призначення земель (КВЦПЗ): А.01.01 – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.
- 2.6. На земельній ділянці відсутні об'єкти нерухомого майна та об'єкти інфраструктури.
- 2.7. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки станом на 01.01.2021 року становить _____ грн. (_____) і підлягає щорічній індексації.
- 2.8. Земельна ділянка, яка передається в оренду, не має недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню.
- 2.9. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини, показники стану ґрунту:
- глибина гумусного горизонту – 0 см;
 - склад ґрунту: фізична глина – 0%; мул – 0%;
 - щільність ґрунту – 0 г/см.куб.;
 - максимально-можливий запас продуктивної вологи в шарі 0-100см – 0 мм;
 - кислотність: гідролітична – 0 мг-екв/100г;
 - показник рН: сольовий – 0;
 - сума ввібраних основ, (Са+Мg) мг-екв/100г. – 0;
 - вміст у ґрунті: гумусу – 0%;
 - вміст елементів живлення, мг/кг ґрунту: азоту, що легко гідролізується – 0; сірки – 0;
 - вміст рухомих сполук у ґрунті, мг/кг ґрунту: фосфору – 0; калію – 0;
 - вміст рухомих форм, мг/кг ґрунту: бору – 0; молібдену – 0; марганцю – 0; кобальту – 0; міді – 0; цинку – 0; кадмію – 0; свинцю – 0; ртуті – 0;
 - залишки пестицидів, мг/кг ґрунту: дихлордифенілтрихлоретан і його метаболіти – 0; гексахлоран – 0;
 - щільність забруднення, Кі/км²: цезієм-137 – 0; стронцієм-90 – 0;
- Агрохімічна оцінка, в балах – 0. Еколого-агрохімічна оцінка, в балах – 0.

3. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

- 3.1. Договір укладено на 7 (сім) років.
- 3.2. У разі закладення багаторічних насаджень на орендованій земельній ділянці строк дії Договору може бути продовжений за згодою сторін, але загальний термін дії Договору не може бути більшим ніж 25 років.
- 3.3. Право оренди земельної ділянки виникає у Орендаря з моменту його державної реєстрації відповідно до закону.
- 3.4. Після закінчення строку дії Договору Орендар, за умов належного виконання обов'язків, відповідно до умов цього Договору та вимог чинного законодавства України, має переважне право на його поновлення на новий строк лише у випадку розташування на земельній ділянці будівель або споруд, що перебувають у власності Орендаря. У цьому разі Орендар зобов'язаний письмово (листом – повідомленням) повідомити Орендодавця про намір продовжити його дію не пізніше ніж за 30 (тридцять) днів до закінчення строку дії Договору.

Орендодавець _____

Орендар _____

3.5. При поновленні Договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов Договору переважне право Орендаря на укладення Договору оренди землі на новий строк припиняється.

3.6. Дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладання. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права.

4. ОРЕНДНА ПЛАТА

4.1. Орендар не пізніше трьох банківських днів з дня укладення договору оренди сплачує річну орендну плату за перший рік користування земельною ділянкою згідно з протоколом проведення земельних торгів від _____ 2021 року в сумі _____ грн. (_____) без гарантійного внеску, який становить (_____) грн.) на розрахунковий рахунок

для юридичних осіб – _____ (отримувач: ГУК у Волинській області /с/мт. Шацьк/, код платежу _____, код ЄДРПОУ 04334235.

для фізичних осіб – _____ (отримувач: ГУК у Волинській області /с/мт. Шацьк/, код платежу _____, код ЄДРПОУ 04334235.

4.2. Орендна плата на наступні роки сплачується Орендарем, відповідно до Податкового кодексу України, шляхом безготівкового перерахування грошових коштів на р/р головного управління казначейства у Волинській області, у розмірі _____ % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки (розмір орендної плати визначений за результатами проведення земельних торгів), з урахуванням її цільового призначення та коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки землі.

4.3. Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється щорічно з урахуванням її цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюються під час укладання або зміни умов договору оренди чи продовження його дії.

4.4. Орендна плата вноситься Орендарем у строки, визначені Податковим кодексом України у розмірі, встановленому п. 4.2. Договору.

4.5. Розмір орендної плати переглядається щорічно у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених Договором;
- зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено документами;
- зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
- в інших випадках, передбачених законом.

Розмір орендної плати за земельну ділянку державної власності, яка передана в оренду за результатами проведення земельних торгів, не може переглядатись у бік зменшення.

4.6. Орендар не звільняється від сплати орендної плати в разі тимчасового не використання земельної ділянки, а також у випадку, зазначеному в п. 8.4.3. цього Договору.

4.7. У разі визнання у судовому порядку Договору оренди землі недійсним отримана орендна плата за фактичний строк оренди землі не повертається.

4.8. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим Договором, Орендар сплачує штрафні санкції та пеню:

- у 10-денний строк сплачується штраф у розмірі 100 відсотків річної орендної плати, встановленої цим договором;
- стягується пеня у розмірі одного відсотка несплаченої суми за кожний день прострочення, але не більше подвійної облікової ставки НБУ.

5. УМОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

5.1. Земельна ділянка передається в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

5.2. Цільове призначення земельної ділянки: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

5.3. Орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов Договору та вимог чинного законодавства.

5.4. Орендована земельна ділянка повинна використовуватись способами, що не суперечать екологічним вимогам, не допускати забруднення радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, захищати її від водної та вітрової ерозії, дотримуватись вимог законодавства про охорону довкілля. Господарська та інша діяльність, яка зумовлює забруднення земель і ґрунтів понад встановлені гранично допустимі концентрації небезпечних речовин, забороняється.

5.5. З метою здійснення контролю за динамікою родючості ґрунтів, систематично – не рідше одного разу в п'ять років, проводити агрохімічне обстеження земельної ділянки.

6. УМОВИ ПОВЕРНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

6.1. Після припинення дії Договору Орендар протягом 5 робочих днів повертає Орендодавцеві земельну ділянку у стані не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

Орендодавець _____

Орендар _____

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

У разі погіршення якості ґрунтового покриття та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки або приведення її у непридатний для використання за цільовим призначенням стан збитки, що підлягають відшкодуванню, визначаються відповідно до Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284.

6.2. У разі дострокового припинення цього Договору за ініціативи Орендодавця земельної ділянки, Орендодавець не відшкодовує Орендарю витрати за набуття земельної ділянки та збитки, які понесе Орендар внаслідок дострокового припинення Договору оренди землі.

6.3. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені Орендарем за згодою Орендодавця та без згоди Орендодавця, не підлягають відшкодуванню.

6.4. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних унаслідок невиконання Орендодавцем зобов'язань, передбачених цим Договором.

Збитками вважаються:

- фактичні втрати, яких Орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов Договору Орендодавцем, а також витрати, які Орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права;
- доходи, які Орендар міг би реально отримати в разі належного виконання Орендодавцем умов Договору.

6.5. Розмір фактичних витрат Орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

7. ОБМЕЖЕННЯ (ОБТЯЖЕННЯ) ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

7.1. На орендовану земельну ділянку встановлено наступні обмеження:

- зміна цільового призначення земельної ділянки на весь строк дії Договору;
- обмежена діяльність щодо розорювання сіножатей та пасовищ.

7.2. Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) на цю ділянку.

8. ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ СТОРІН

8.1. Права Орендодавця:

8.1.1. Орендодавець має право вимагати від Орендаря:

- використання земельної ділянки у відповідності із цільовим призначенням згідно з цим Договором;
- дотримання екологічної безпеки землекористування шляхом додержання вимог земельного і природоохоронного законодавства України, державних стандартів, норм і правил;
- систематичного – не рідше одного разу в п'ять років, проведення агрохімічного обстеження земельної ділянки;
- своєчасного та повного внесення орендної плати;
- вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для здійснення контролю за додержанням Орендарем умов Договору та вимог законодавства;
- відшкодування збитків унаслідок погіршення Орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки. Розмір збитків визначається Сторонами Договору. У разі недосягнення Сторонами згоди про розмір відшкодування збитків спір вирішується у судовому порядку;
- у разі розірвання Договору з ініціативи Орендаря, вимагати від Орендаря відшкодування упущеної вигоди у розмірі суми орендної плати за 6 місяців, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладання Договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах, за винятком випадків, коли розірвання Договору було обумовлено невиконанням або неналежним виконанням Орендодавцем договірних зобов'язань.

8.1.2. Орендодавець має право здійснювати контроль за виконанням умов цього Договору з боку Орендаря.

8.2. Обов'язки Орендодавця:

8.2.1. Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендареві користуватись земельною ділянкою за цільовим призначенням та здійснювати на ній господарську діяльність.

8.2.2. Вимагати відповідно до законодавства від Орендаря збереження родючості ґрунтів, шляхом перевірки не рідше ніж один раз на три роки стану орендованої земельної ділянки на відповідність показникам агрохімічного паспорта земельної ділянки.

8.3. Права Орендаря:

8.3.1. Самостійно господарювати на земельній ділянці з дотриманням умов Договору та чинного законодавства.

8.3.2. Отримувати продукцію і доходи.

8.3.3. Орендар має право витребувати орендовану земельну ділянку з будь-якого незаконного володіння та користування, усунення перешкод у користуванні нею, відшкодування збитків, заподіяних земельній ділянці громадянами та юридичними особами.

8.3.4. Зводити в установленому законодавством порядку будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;

8.3.5. Здійснювати в установленому законодавством порядку будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем.

8.3.6. Зміну угідь орендованої земельної ділянки проводити в установленому законодавством порядку.

8.3.7. За згодою Орендодавця Орендар має право передавати орендовану земельну ділянку або її частину іншій особі у суборенду за умови забезпечення використання її за цільовим призначенням та умовам Договору.

8.3.8. Орендар має переважне право на поновлення Договору оренди землі за умови, що він виконує умови цього Договору.

Орендодавець _____

Орендар _____

8.4. Обов'язки Орендаря:

- 8.4.1. Протягом 2 (двох) робочих днів, починаючи з дня державної реєстрації права оренди, надати Орендодавцю 1 (один) примірник Договору.
- 8.4.2. Прийняти земельну ділянку від Орендодавця.
- 8.4.3. Протягом 1 (одного) року з дня державної реєстрації права оренди в установленому законодавством порядку приступити до користування орендованою земельною ділянкою відповідно до умов Договору.
- 8.4.4. Дотримуватись встановлених щодо об'єкта оренди обмежень в обсязі, передбаченому Договором та чинним законодавством України.
- 8.4.5. З метою здійснення контролю за динамікою родючості ґрунтів, систематично – не рідше одного разу в п'ять років, проводити агрохімічне обстеження земельної ділянки.
- 8.4.6. Використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та умов Договору, дотримуючись при цьому вимог чинного земельного, екологічного законодавства, законодавства про охорону довкілля, державних стандартів, норм і правил. Не допускати, під час здійснення господарської діяльності, забруднення земельної ділянки радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, захищаючи її від водної та вітрової ерозії.
- 8.4.7. У разі передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яка є земельною ділянкою меліорованих земель і на якій проводиться гідротехнічна меліорація, Орендар зобов'язаний здійснювати інвестиції у розвиток та модернізацію відповідних меліоративних систем і об'єктів інженерної інфраструктури та сприяти їх належній експлуатації.
- 8.4.8. Своєчасно та в повному обсязі вносити орендну плату.
- 8.4.9. У разі зміни Методики та Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення протягом 1 року здійснити всі передбачені законодавством заходи, спрямовані на внесення змін до Договору оренди щодо нормативної грошової оцінки та орендної плати.
- 8.4.10. Самостійно, щорічно обчислювати орендну плату з урахуванням коефіцієнту індексації нормативної грошової оцінки землі станом на 1 січня поточного року та, враховуючи вимоги п. 286.2 ст. 286 Податкового кодексу України, не пізніше 20 лютого поточного року подавати відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік за формою, встановленою у порядку, передбаченому статтею 46 Податкового кодексу України, з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями.
- 8.4.11. Не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів.
- 8.4.12. Дотримуватись правил добросусідства та обмежень, пов'язаних зі встановленням земельних сервітутів та охоронних зон.
- 8.4.13. Після закінчення строку Договору повернути земельну ділянку Орендодавцю в належному стані в порядку, встановленому Договором.
- 8.4.14. У разі укладення додаткових угод до Договору, здійснювати всі передбачені законодавством заходи, спрямовані на їх державну реєстрацію.
- 8.4.15. У п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди надати копію Договору відповідному територіальному органу Державної фіскальної служби України та зареєструватись у якості платника орендної плати за землю.

9. РИЗИК ВИПАДКОВОГО ЗНИЩЕННЯ АБО ПОШКОДЖЕННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ ЧИ ЙОГО ЧАСТИНИ

- 9.1. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе Орендар.

10. СТРАХУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

- 10.1. Згідно з цим Договором об'єкт оренди не підлягає страхуванню на весь період дії цього Договору.

11. ЗМІНА УМОВ ДОГОВОРУ І ПРИПИНЕННЯ ЙОГО ДІЇ

- 11.1. Зміна умов Договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін шляхом підписання додаткової угоди до Договору. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов Договору спір розглядається у судовому порядку.

- 11.2. Дія Договору припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та Орендаря;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- ліквідації юридичної особи-Орендаря/ смерті фізичної особи – Орендаря.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законодавством.

- 11.3. Дія Договору припиняється шляхом його розірвання за:

- взаємною згодою сторін;
- рішенням суду на вимогу однієї із сторін унаслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених цим Договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав визначених законом.

- 11.4. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається у разі:

- недотримання орендарем екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, недодержання державних стандартів, норм і правил відповідно до статті 24 Закону України «Про оренду землі»;

Орендодавець _____

Орендар _____

- у разі виявлення порушення земельного законодавства, зафіксованого у встановленому Законом порядку, та невиконання законних вимог про його усунення у встановлені законодавством строки;
- порушення Орендарем обмежень (обтяжень) щодо використання земельної ділянки встановлених розділом 7 даного Договору.

11.5. Припинення договору оренди землі шляхом його розірвання відповідно до вимог статті 32 Закону України «Про оренду землі» у разі недотримання такої вимоги, зокрема погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки або приведення її у непридатний для використання за цільовим призначенням стан.

11.6. У разі поновлення Договору оренди землі на новий строк, його умови можуть бути змінені за згодою сторін.

11.7. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи Орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання Договору.

12. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА НЕВИКОНАННЯ АБО НЕНАЛЕЖНЕ ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ

12.1. За невиконання або неналежне виконання Договору сторони несуть відповідальність відповідно до чинного законодавства та цього Договору.

12.2. Сторона, яка порушила зобов'язання за Договором, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

12.3. У разі виникнення розбіжностей (спорів) між сторонами в процесі виконання цього Договору сторони вживають заходів до врегулювання спірних питань шляхом переговорів. При недосягненні згоди спір вирішується у судовому порядку.

13. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ У ЗАСТАВУ ТА ВНЕСЕННЯ ДО СТАТУТНОГО ФОНДУ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

13.1. Забороняється передача у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки без згоди Орендодавця земельної ділянки.

14. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

14.1. Цей Договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами.

14.2. Цей Договір укладено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в Орендодавця, другий – в Орендаря, третій – в органі, який здійснив його державну реєстрацію.

14.3. Взаємовідносини сторін за Договором, які не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

14.4. За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатись інші умови.

15. РЕКВІЗИТИ СТОРІН:

Орендодавець:

Орендар:

Орендодавець

Шацька селищна рада

Юридична адреса: 44000, Волинська обл., смт

Шацьк, вул. 50 років Перемоги, 1Б

Код ЄДРПОУ 04334235

м.п.

Орендодавець _____

Орендар _____